

Pegnitz

Property with diverse usage possibilities near Pegnitz

Property ID: 25093059



PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 500 m² • ROOMS: 15 • LAND AREA: 2.000 m²

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

At a glance

Property ID	25093059
Living Space	ca. 500 m ²
Rooms	15
Year of construction	1938

Purchase Price	639.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Usable Space	ca. 200 m ²

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	03.10.2028	Final Energy Demand	154.60 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 848

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone showing a mobile app with a QR code, and a large smartphone in the foreground with a blue screen containing a white speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

The property



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
📞 0921 - 73 01 848

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

A first impression

Built in 1938 using solid construction methods, this property is located in a quiet part of the town of Pegnitz in the Bayreuth district – at the gateway to Franconian Switzerland, one of the most popular recreational areas in Northern Bavaria. Originally built as a school and later used as a nursing home, the property now offers approximately 700 m² of living and usable space, providing a variety of possibilities for individual use. The ground floor, which has been renovated, offers ample space to realize your personal vision. Whether you envision light-filled studios, modern offices, or cozy living areas, the layout can be flexibly configured. A restaurant combined with exhibitions, art, or a small guesthouse is also conceivable. The approximately 2,000 m² grounds, with mature trees and an idyllic fish pond, offer an oasis of tranquility – a perfect retreat for nature lovers and those seeking relaxation. In 2011, the main building and the annex were connected by a conservatory, creating additional living space and light-filled rooms with views of the surrounding greenery. In addition to its high design potential, the property also boasts an excellent location. The A9 motorway, offering quick access to Bayreuth, Nuremberg, and Munich, is only about 3 kilometers away. At the same time, the house is in close proximity to Franconian Switzerland – a true paradise for nature lovers, hikers, climbers, and cyclists. The region captivates visitors with its bizarre rock formations, romantic castles, caves, river valleys, and an exceptionally dense network of breweries. Whether you enjoy extensive hikes, climbing tours, canoeing, or visiting traditional beer gardens, Franconian Switzerland offers countless leisure activities right on your doorstep. With its special charm, large plot of land, and outstanding location, this property combines tranquility, a connection to nature, and diverse possibilities – a truly unique property with both history and future potential. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by telephone at +49 921 73 01 848 or by email at erwin.eberhardt@von-poll.com.

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * mehrere Einzelzimmer
- * Aufenthaltsraum
- * Badezimmer mit Dusche & WC
- * großer Wintergarten

Obergeschoss:

- * Wohnräume

Dachgeschoss

- * Wohnräume

Ausstattung:

- * Grünland
- * Öl-Zentralheizung

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

All about the location

Die Stadt Pegnitz mit über 13.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Bayreuth und bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinärzten, Fachärzten, mehreren Kindergärten und alle Schularten an. Durch die gute Anbindung zur Autobahn A9 ist die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten und die Stadt Nürnberg in ca. 45 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie das CabrioSol Ganzjahresbad oder der Schloßberg und der Bierquellen-Wanderweg. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Umkreis von Pegnitz dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 154.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig,



VON POLL
REAL ESTATE

deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25093059 - 91257 Pegnitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com